

Andelsboligforeningen

Willemoesgade 20-24

Forside	Ordinær generalforsamling 24. juni 2008 i Andelsboligforeningen Willemoesgade 20-24
Om ejendommen	
Vedtægter	Ordstyrer: Bonnie Mürsch Referent: Bo Nissen Knudsen
Generalforsamling	Repræsenterede lejligheder
Bestyrelse	20 st., 20 1th, 20 2tv, 20 2th, 20 4tv, 20 5. (ved fuldmagt)
Kontakt	22 st tv, 22 1tv, 22 2tv, 22 3th 24 st th, 24 1 th, 24 2tv og 24 5.

Dagsorden

- Bestyrelsens beretning – herunder gårdnyt
- Forelæggelse af årsregnskab og evt. revisionsbemærkning, samt godkendelse af årsregnskabet og andelsværdi
- Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse med beslutning om boligafgiftens størrelse, a/c varme og evt. andre ø/c bidrag
- Forslag:
 - Forslag fra bestyrelsen:
 - Status på renoveringsprojekter, evt. opfølgninger og kommende opgaver:
 - herunder orientering om altan-sagen
 - 2) Bemyndigelse til bestyrelsen til evt. hensigtsmæssig omlægning af eksisterende reallån i ejendommen, samt evt. ekstraordinær nedbringelse af lån.
- Valg af bestyrelse og suppleanter i det omfang de afgår efter tur: (på valg: Lone Vesterborg, Lone Bøgeløv og Morten Olesen, samt suppleanter)
- Valg af administrator
- Valg af revisor
- Eventuelt

1. Bestyrelsens beretning

Årets lejlighedssalg

- 20 5. sal: Her viste sig et problem omkring altaner: Den anvendte zink-konstruktion har max. 30 års holdbarhed. Se løvrigt punkt 4 om dette problem.
- 24 3tv: En tidligere vurderingsmand havde godtaget forbedringer som ikke svarede til ABF's retningslinjer. Og dem vil vi gerne holde os til.
- 22 3tv: Uproblematisk salg.
- 24 2th: Foreløbig uden problemer.
- 22 1th: Også uden problemer.

Alle er blevet solgt til den fastsatte pris – trods det vanskelige boligmarked.

VVS-projekt

Projektet gik vældig fint, beboerne har været velvillige og har taget det med godt humør. Og prisen blev holdt inden for rammen. Vi har været meget tilfredse med både entreprenøren (Sørby VVS) og rådgiveren (Jens Vorbjerg).

Gårdlaug

I bestyrelsen i gårdlauget har der ikke været et særligt godt samarbejds-klima, og sjovt nok har vi ofte været tungen på vægtskålen ifm. stridighederne. Der er valgt en ny formand (Joakim Sperling, Classensgade 17), og vi håber at forløbet bliver positivt fremover. På tapetet er diverse hygge-kroge og legepladser i første omgang. Der skal nu ansættes en gårdmand og en administrator plus revisor. Derefter kommer der forhåbentlig styr på irriterende småting som fx låse og skrald. Tørrestativer er et kontroversielt emne, men forhåbentlig er det et problem som kan løses i al mindelighed.

Vedligeholdelse m.m.

- Køkkendørene er ikke blevet udskiftet endnu. Det koster mange penge, og det skal besluttes på en generalforsamling hvis der skal optages nye lån. De vil dog blive udskiftet hvis der viser sig et hul i budgettet, tidspunktet er passende, og det ansås at det kan gøres uden at optage nye lån.
- Vi følger fortsat Nils Herskinds vedligeholdelsesplan for ejendommen – med enkelte modifikationer: primært omkring vinduer som vi ikke mener skal males helt så ofte som han mener.
- Ombygning af 22 4th: Planerne er ikke klar endnu, men de har tilladelse til at udvide med 5. sal.
- Hovedstadsregionen har givet os besked om at der på ejendommens område tidligere har været forurening, men det er angiveligt ikke på et niveau som vi behøver bekymre os om for alvor.
- Parknet: Vi regner med at give tilladelse til at føre kabel gennem vores ejendom, men kobler os ikke på projektet endnu.

Beretningen godkendtes.

2. Forelæggelse af årsregnskab

Væsentlige bemærkninger:

- Bestyrelsen skal have kigget nærmere på hvorfor udgiften til vand i den grad er eksploderet.
- Den indhentede valuarvurdering er konservativ: Den svarer til en kvadratmeterpris på 18.000 kr., og gennemsnittet for ejerlejligheder på Østerbro ligger omkring 30.000. Til gengæld er markedet højest ustabil og uforudsigeligt, og der kan være en pointe i at det er let at sælge lejlighederne (som årets salg har vist at det er). Det er også værd at bemærke at visse ældre ydelser bliver aftrappet i takt med at formuen stiger, og eftersom man ikke kan spise mursten, kan det være en ulempe for ældre beboere at have stor formue som ikke umiddelbart kan realiseres.

Regnskabet blev godkendt.

Det blev foreslået at forhøje til en andelskrone på 234,68 – det maksimale beløb ift. den (konservative) valuarvurdering. Forslaget blev vedtaget med stemmerne 7 for, 4 imod og 3 blanke.

3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget

Bidraget til gårdlauget er ikke regnet med i forslaget. Det er ikke helt fastlagt endnu, men vi regner med at det bliver af overskuelig størrelse og ikke vil vælte budgettet, og det vil fremgå af næste bestyrelsesreferat.

Der blev vedtaget uændret boligafgift, og budgettet blev godkendt.

4. Forslag

1. Der er stadig mangler på altanerne, blandt andet løber der vand langs murene. Og derudover er der, som nævnt ovenfor problemer med zink-konstruktionen. Bestyrelsen har indhentet en vurdering fra Bang & Beenfeldt A/S, og den er sendt til arkitekten (Stig Lindholm ApS) for at høre hvad de siger til den. I værste fald kan altanernes værdi være forringet med omkring 50 % pga. konstruktionsfejlene, siger B&B. Bestyrelsen afventer Stig Lindholms svar, og så vil bestyrelsen indkalde altanejerne til et møde i august hvor vi skal beslutte om sagen evt. skal køres i voldgift, eller vi skal tage spørgsmålet op i forbindelse med en 5-års gennemgang.
2. Generalforsamlingen bemyndigede bestyrelsen til evt. hensigtsmæssig låneomlægning.

5. Valg af bestyrelse og suppleanter

Pernille Jærlhof og Simon Schack fortsætter deres 2-årige periode i bestyrelsen uden valg. Derudover blev der valgt 3 medlemmer: Lone Bøgeløv, Bo Nissen Knudsen og Stig Bojesen. Som suppleanter blev valgt: Johnny Qvist og Christoffer Bech.

Efter at være udtrådt af bestyrelsen fortsætter Lone Vesterborg som gårdlaugsrepræsentant i en overgangsperiode.

6. Valg af administrator

Bonnie Mürsch blev genvalgt som administrator.

7. Valg af revisor

7. Valg af revisor

Revisionsfirmaet Benny Jensen A/S blev genvalgt.

8. Eventuelt

- Stig Bojesen orienterede om at familien i to uger i juli måned bytter lejlighed med en familie fra Barcelona, så man kan forvente at møde nye catalanske beboere i perioden.
- Det blev indvendt at det varme vand forekom meget varmt, men det er angiveligt den mest økonomiske model vi kører med.
- Der blev spurgt til offentliggørelsen af bestyrelsesreferater. Enkelte af dem mangler at blive skrevet, og enkelte har afventet afklaring af juridiske detaljer, særligt omkring altansagen. Bestyrelsen følger op på sagen og sørger for at stramme op omkring referaterne.
- Der blev udtrykt ønske om at holde generalforsamlingen tidligere på året så den ikke ligger i sommerferien.
- Arbejdsweekender: Vi fortsætter indtil videre med modellen hvor man skal møde op 2 ud af 3 dage hvis man vil slippe for at betale udeblivelsesafgift. Bestyrelsen er dog ikke ubetinget begejstret for modellen. Vi forsøger at fastlægge arbejdsweekender ift. kirkeåret for at undgå at ramle ind i helligdage.
- Vi tager stilling til evt. køb af ekstra tørretumbler ved en ekstraordinær generalforsamling ifm. en arbejdsweekend.

Kone Bjerslev

Stig E. Bojesen

Jens Skov

P. J. Schmidt

B. K. K.